

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 1812-24 от 18.12.2024 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 014 г. Северодвинска**

ТОМ 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 1812-24 от 18.12.2024 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 014 г. Северодвинска**

ТОМ 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

**Индивидуальный
предприниматель**



М.В. Воронин

Белгород 2025

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Том 1 Проект планировки территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Положения о планировке территории	-
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории	1:1000
Том 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		
Текстовая часть		
1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-
Графическая часть		
1	Карта планировочной структуры территории г. Северодвинска с отображением границ элемента планировочной структуры	
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:1000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:1000
5	Вариант планировочных решений застройки территории	1:1000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000
8	Схема расположения инженерных сетей в поперечном профиле	1:100
Том 3 Проект межевания территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Текстовая часть	-
Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	1:1000
Том 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Графическая часть		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение	5
1 Основные положения	7
2 Установление границ земельных участков	8
3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.....	9
4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков общего пользования	10
5 Перечень и сведения о сохраняемых земельных участках	10
6 Предложения по установлению публичных сервитутов.....	10
7 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.....	12
8 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	12

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Основанием для разработки Проекта является:

- Адресная программа Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденная постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп;
- Муниципальная программа «Обеспечение комфортного и безопасного проживания населения на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержденная постановлением Администрации Северодвинска № 302-па от 14.06.2023 г.;
- Муниципальная адресная программа «Переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования «Северодвинск»;
- Договор № 1812-24 от 18.12.2024 г.
- Распоряжение о подготовке документации по планировке территории градостроительного квартала 012 № 284-рг от 05.12.2024.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 184 от 27.12.2002 «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон ФЗ № 384 от 30.12.2009 «О безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Градостроительный кодекс Архангельской области от 26.10.2015 № 340-20-ОЗ;
- Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (вместе с «Правилами ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности», «Правилами предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»);
- СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;
- СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), утвержденной постановлением Госстроя РФ 29.10.2002 № 150, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:1000, в электронном виде в векторном и растровом форматах с использованием программы AutoCAD.

Проект разработан на основе генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 30.12.2024 № 87-п, правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п.

1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания разработан применительно к территории квартала 014, выделенного посредством установления красных линий при подготовке проекта планировки.

Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Местоположение границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков определено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории указаны:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Земельные участки образуются посредством раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образованы один или

несколько других смежных земельных участков.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой 5 ГК РФ.

Виды разрешенного использования, принятые в данном проекте приведены в соответствии Правил землепользования и застройки Северодвинска (I раздел – город Северодвинск), утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п.

2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утвержденные Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;

- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, образование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Местоположение и условные экспликационные номера образуемых земельных участков, указанные в таблице 1.1, отображены в графической части «Проекта межевания территории. Основная часть» лист 1 «Чертеж межевания территории».

Категория образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Земельные участки образуются путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Таблица 1.1

Поворотные точки образуемых земельных участков

№ поворотной точки	х	у
Градостроительный квартал 014		
Земельный участок 14.1		
Наименование вида разрешенного использования земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)		
Способ образования: перераспределение земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 29:28:102014:10		
S=3189 м²		
1	652 862,03	2 486 205,98
2	652 885,85	2 486 265,08
3	652 875,16	2 486 269,33
4	652 869,71	2 486 271,50
5	652 868,24	2 486 268,80
6	652 850,77	2 486 276,03
7	652 845,41	2 486 262,93
8	652 827,49	2 486 270,45
9	652 817,02	2 486 244,62
10	652 815,74	2 486 241,48
11	652 809,90	2 486 227,04
12	652 832,93	2 486 217,73
1	652 862,03	2 486 205,98

Примечание - * Наименование вида разрешенного использования земельного участка приведено в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

4 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образование земельных участков общего пользования не предусмотрено.

5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О СОХРАНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Перечень сохраняемых земельных участков представлен в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Перечень сохраняемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Разрешенное использование	Вид разрешенного использования *
1	29:28:102014:1	2552	Общественное управление	Общественное управление
2	29:28:102014:6	3435	Для эксплуатации многоквартирного дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3	29:28:102014:7	1258	Благоустройство	Земельные участки (территории) общего пользования
4	29:28:102014:8	2544	Для эксплуатации многоквартирного дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
5	29:28:102014:9	2512	Для эксплуатации многоквартирного дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
6	29:28:102014:13	1254	Благоустройство	Земельные участки (территории) общего пользования
7	29:28:102014:14	2183	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
8	29:28:102014:15	1207	Магазины (4.4)	Магазины (4.4)
9	29:28:102014:16	2300	Для эксплуатации многоквартирного дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
10	29:28:102014:557	4486	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
11	29:28:102014:668	344	Для административного здания	Общественное управление

Примечание - * Наименование вида разрешенного использования земельного участка приведено в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

6 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Настоящим проектом предлагается установление публичных сервитутов в отношении части земельных участков объектов капитального строительства, расположенных в жилых кварталах. Установление публичных сервитутов вызвано необходимостью обеспечения проезда и прохода к объектам социального и коммунального обслуживания, проезда или прохода неограниченного круга лиц через земельные участки жилых домов и иных объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 23, частью 2 Земельного кодекса РФ сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Каталоги поворотных точек установленного сервитута приведены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Перечень земельных участков, предложенных к установлению сервитутов

№ сервитута	Кадастровый или условный номер ЗУ	№ поворотных точек	X	Y	Площадь сервитута, м ²
Квартал 014					
1	14.1, 29:28:102014:557	1	652 864,40	2 486 211,87	408
		2	652 801,74	2 486 236,70	
		3	652 799,47	2 486 231,28	
		4	652 832,93	2 486 217,73	
		5	652 862,15	2 486 206,29	
		1	652 864,40	2 486 211,87	
2	14.1, 29:28:102014:1, 29:28:102014:7	6	652 859,15	2 486 256,41	368
		7	652 863,70	2 486 267,73	
		8	652 864,26	2 486 268,96	
		9	652 865,41	2 486 269,97	
		10	652 866,73	2 486 270,92	
		11	652 869,71	2 486 271,50	
		12	652 885,85	2 486 265,08	
		13	652 888,08	2 486 270,64	
		14	652 851,87	2 486 285,38	
		15	652 849,09	2 486 278,55	
		16	652 859,82	2 486 274,17	
		17	652 853,59	2 486 258,65	
		6	652 859,15	2 486 256,41	
3	29:28:102014:13, 29:28:102014:557	18	652 805,71	2 486 293,68	101
		19	652 807,10	2 486 297,14	
		20	652 782,09	2 486 307,21	
		21	652 780,68	2 486 303,68	
		18	652 805,71	2 486 293,68	
4	29:28:102014:16	22	652 743,50	2 486 211,15	207
		23	652 741,26	2 486 205,56	
		24	652 769,24	2 486 194,47	
		25	652 770,01	2 486 196,42	
		26	652 771,56	2 486 197,09	
		27	652 772,58	2 486 196,67	
		28	652 774,25	2 486 200,82	
		29	652 764,10	2 486 204,78	
		30	652 762,97	2 486 204,21	
		31	652 760,71	2 486 204,18	
		22	652 743,50	2 486 211,15	
5	29:28:102014:8	32	652 723,54	2 486 161,48	166
		33	652 722,17	2 486 158,06	
		34	652 764,90	2 486 141,54	
		35	652 766,23	2 486 144,85	
		32	652 723,54	2 486 161,48	
6	29:28:102014:6	36	652 797,95	2 486 132,26	103
		37	652 796,71	2 486 129,19	
		38	652 827,60	2 486 117,24	
		39	652 828,68	2 486 119,93	
		40	652 806,97	2 486 128,64	

№ сервитута	Кадастровый или условный номер ЗУ	№ поворотных точек	X	у	Площадь сервитута, м ²
7	29:28:102014:14	41	652 804,21	2 486 129,74	189
		36	652 797,95	2 486 132,26	
		42	652 818,79	2 486 183,56	
		43	652 816,58	2 486 178,12	
		44	652 847,14	2 486 165,71	
		45	652 849,25	2 486 170,92	
		46	652 825,16	2 486 180,91	
		42	652 818,79	2 486 183,56	

7 ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ

В границах проекта планировки и проекта межевания территории градостроительного квартала 014 отсутствуют леса, лесные участки.

8 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Ведомость координат поворотных точек границы разработки проекта планировки и проекта межевания приведена в таблице 1.4.

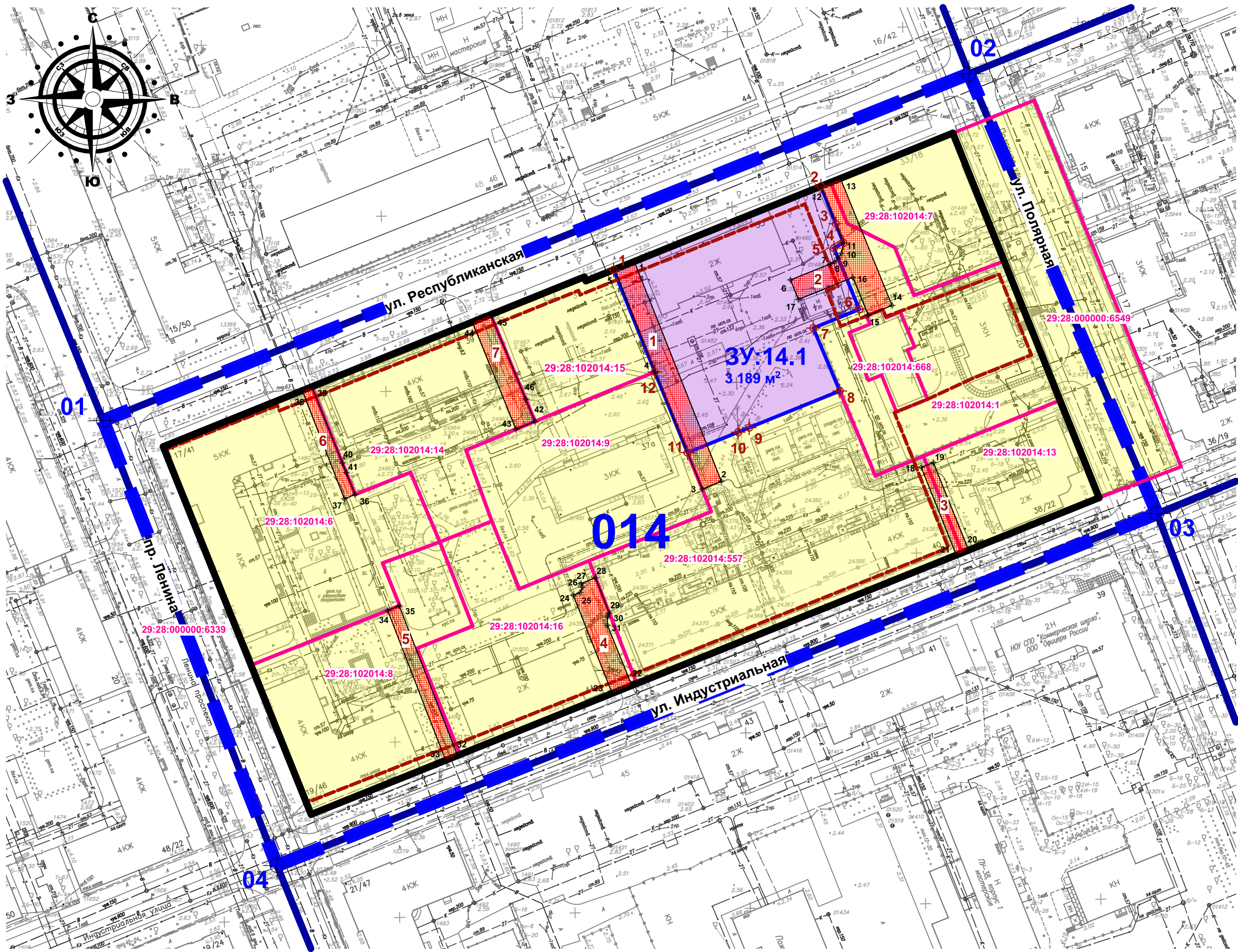
Таблица 1.4

Ведомость координат поворотных точек границ разработки проекта планировки и проекта межевания

№ поворотной точки	x	y
01	652 819,04	2 486 060,45
02	652 917,91	2 486 307,32
03	652 792,51	2 486 360,95
04	652 692,16	2 486 109,99
01	652 819,04	2 486 060,45

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска

Чертеж межевания территории. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы разработки проекта планировки и проекта межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска
- Номера характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- Устанавливаемые красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры (квартала)
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы кадастровых кварталов
- Номер градостроительного квартала
- Границы/кадастровые номера существующих сохраняемых земельных участков
- Границы/условные номера/площадь образуемых земельных участков
- Номера характерных точек границ образуемых земельных участков
- Границы/условные номера публичных серветутов
- Номера характерных точек границ публичных серветутов

						Договор № 1812-24 от 18.12.2024			
						Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
					03.25		П	1	
Разработал	Воронина					Чертеж межевания территории. М 1:1000	ИП Воронин М.В.		
Проверил	Воронин								